

GEWESTELIJK PROJECT 'INRICHTEN VAN WONINGEN OP DE LEGE VERDIEPINGEN'

VERKLARENDE NOTA

In februari 2017 heeft de minister van Huisvesting een projectoproep uitgeschreven met het oog op de renovatie van lege verdiepingen boven handelszaken.

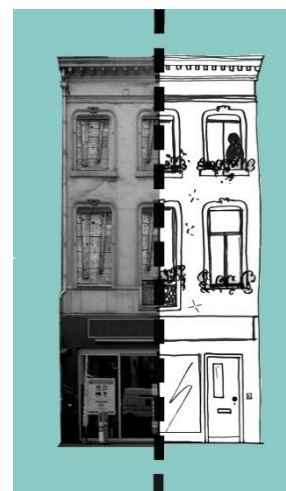
VANWAAR DE PROJECTOPROEP "LEGE VERDIEPINGEN BOVEN HANDELSZAKEN"?

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt al vele jaren een **huisvestingscrisis** door. Om dit probleem te verhelpen bestaat een van de oplossingen erin de leegstaande verdiepingen boven handelszaken te benutten. In 2013 heeft een studie, gevoerd door het Gewest, een aanzienlijk **potentieel in kaart gebracht: tussen 3400 en 5200 woningen** zouden gecreëerd kunnen worden in de winkelstraten.

- ❖ Het Gewest heeft **zes toelichtingen** "Wonen boven een handelszaak" uitgewerkt om de voornaamste vragen te beantwoorden - wat zijn de verschillende manieren om een aparte toegang te creëren, hoe kan een huurcontract van een winkel herzien worden, welke rentabiliteit kan verwacht worden van de gerenoveerde verdiepingen, ...:

http://www.huisvesting.brussels.nl/dossier_nl/wonen-boven-winkels?set_language=nl

Meerdere woningen zijn al gerenoveerd, maar de leegstand blijft aanhouden. Dit heeft de minister van Huisvesting ertoe aangezet om voor 2017 **de geweststeun op te voeren** en de **actiemogelijkheden van de sociale vastgoedkantoren** te versterken.



BEKNOPT OVERZICHT PROJECTOPROEP

➤ **Hoe werkt de oproep?**

Er worden subsidies toegekend aan de ontwerpers die woningen willen renoveren op de leegstaande verdiepingen boven handelszaken. Geïnteresseerde ontwerpers dienen een kandidatuur dossier in dat het woonproject beschrijft en dat onderzocht en geselecteerd zal worden door een jury.

➤ **Wat is de doelgroep van de projectoproep?**

- Ofwel de Sociale Verhuurkantoren (SVK's);
- Ofwel elke publieke of private speler die banden heeft met een SVK voor het verhuren van woningen.
- Opgelet: private spelers moeten verplicht het beheer van de woningen minstens negen jaar toevertrouwen aan een SVK.

➤ **Welke voordelen biedt de samenwerking met een SVK voor de eigenaar?**

- Het SVK zorgt voor een gewaarborgde huurprijs, die altijd op tijd betaald wordt;
- De woning wordt onderhouden als door een goede huisvader en wordt aan het eind van het huurcontract opnieuw in perfecte staat gebracht op kosten van het SVK;
- Het SVK zorgt voor: de keuze van de huurders, de inning van de huur, het toezicht op de eventuele werken, zo nodig de opvolging van de huurder.

Meer weten over de SVK's: www.fedais.be info@fedais.be; 02/412.72.44 (brochure verkrijgbaar op de website)

fedais.brussels 
agences immobilières sociales

➤ **Welke subsidies zijn er beschikbaar?**

Er zijn twee types financiële steun beschikbaar:

- het eerste type dekt werken in de woning zelf (max. €300 per bewoonbare m² en met een maximum van 80% van de totale kosten - mag gecombineerd worden met de bestaande premies op voorwaarde dat er bijkomende kosten gedekt worden, zonder overlap);

- het tweede type dekt de werken om een aparte ingang te maken (max. €25.000 of 80% van de werken, en op voorwaarde dat de ingang leidt naar minstens drie woningen.

➤ **Uiterste indieningstermijn voor de kandidaturen?**

Het kandidatuurdossier moet **uiterlijk op 19 juli 2017 worden ingediend.**

VOORBEELD EN VOORDELEN

U beschikt over een handelspand waarvan enkel het gelijkvloers gebruikt wordt; drie verdiepingen, samen goed voor 150 m² bewoonbare oppervlakte, staan leeg. De handelaar heeft er niets aan en wil zich er liever van ontdoen. Het gebouw heeft geen aparte ingang.

- U wilt drie woningen creëren: twee appartementen van 55 m² en een van 40 m².
- U dient een kandidatuurdossier in dat dit project voorstelt.

Als dit geselecteerd wordt, kunt u daardoor recht hebben op een premie van +/- 45.000 euro (150 m² x €300) voor de renovatie en tot €25.000 voor het maken van een aparte ingang. U zult dus een premie krijgen van rond €70.000.

Bovendien zult u door de woningen te huur te stellen via een SVK gedurende de negen jaar SVK-beheer een gewaarborgde maandhuur krijgen (over het algemeen lichtjes lager dan de marktprijs, ongeveer 20 à 30%), en dit zelfs als de huurwoning leegstaat. De woningen worden bovendien opnieuw opgeknapt na het eind van het huurcontract.

TE WETEN

Sinds 30 april 2009 vormt een woning meer dan twaalf maanden leeg laten staan een overtreding in de zin van artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een dienst opgericht om die woningen op te sporen en de eigenaars in overtreding te bestraffen. Berekening van het bedrag, eerste jaar: €500 per lopende meter gevel x aantal lege verdiepingen. Neemt de volgende jaren toe.

Lege woningen renoveren en opnieuw verhuren is het beste middel om de toepassing van de boete te vermijden!

MEER INFORMATIE EN CONTACT

De volledige informatie over de projectoproep is te vinden op de portaalsite inzake huisvesting:

http://huisvesting.brussels.nl/nieuws/projectoproep-2017-herinrichting-van-leegstaande-woongelegenheden-boven-handelszaken?set_language=nl

ERU vzw, Centre d'étude et de recherche urbaines (studiebureau voor stedenbouwkundig onderzoek), kreeg van het Gewest de opdracht ondersteuning te bieden bij de voorbereidingsfase van de projectoproep, vanaf het uitschrijven ervan tot de indiening van de kandidaturen.

Het bureau heeft als opdracht de indiening van kandidatuurdossiers te vergemakkelijken door projecten te zoeken, op te sporen en de haalbaarheid ervan te analyseren, en door oplossingen te bieden voor specifieke problemen. ERU kan de nodige stedenbouwkundige en technische evaluaties uitvoeren, en architectuurschetsen en budgetramingen maken - met inbegrip van de toegankelijke premies, die nuttig zijn om de haalbaarheid van een project in te schatten.

U kunt voor alle informatie en voor hulp bij de stappen die u onderneemt, terecht bij het bureau:



info@eru-urbanisme.be

02/539.01.41

www.eru-urbanisme.be